

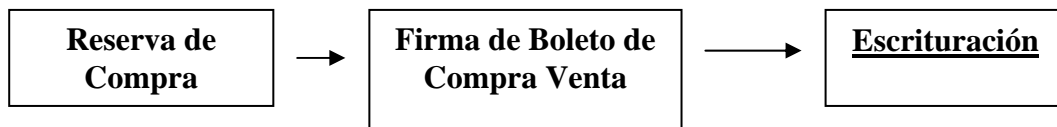
Claves para gestionar la compra-venta de bienes inmuebles en Argentina

Serie Acceso a la Vivienda en el Gran Buenos Aires

CLAVES PARA GESTIONAR LA COMPRA -VENTA DE BIENES INMUEBLES EN ARGENTINA

Pasos a Tener en Cuenta para Gestionar la Compra-venta de Inmuebles

En la mayoría de los casos, las partes realizan la compra o la venta de un bien inmueble a través de la celebración de tres pasos sucesivos:



A pesar de lo expuesto, puede suceder que no se realice una reserva de compra o que se decida no firmar un boleto de compraventa, y que se lleve adelante la escrituración directamente. Sin embargo, el paso que nunca puede faltar es la escrituración, porque es el acto formal que perfecciona la transmisión del dominio de un bien inmueble.

A continuación, detallaremos el contenido y las implicancias de las etapas claves que se deben tener en cuenta al momento de planificar la compra o la venta de un inmueble, para que este acto se realice de manera adecuada, conforme a las normas jurídicas vigentes.

Reserva de Compra

El comprador puede efectuar una oferta por la compra del inmueble entregando una suma de dinero.

Si la oferta es aceptada, el inmueble debe ser retirado de la venta y comienzan los trámites para la firma del boleto de compra venta.

La reserva de compra no tiene relevancia para la transmisión del dominio de un inmueble.

- Si el comprador se arrepiente, entonces pierde el dinero entregado por la reserva.
- Si el vendedor se arrepiente, entonces se le devuelve al comprador el dinero que entregó.

Firma del Boleto de Compraventa

El boleto de compraventa es un contrato por medio del cual las partes se obligan a escriturar.

Con la firma del boleto de compraventa **NO** se perfecciona la transmisión del dominio del inmueble, pero su firma tiene consecuencias jurídicas entre las partes.

Al momento de firmar el boleto de compra venta, el comprador entrega (en concepto de seña) un porcentaje del total del precio del inmueble.

En el boleto de compra venta las partes acuerdan, entre otros aspectos, el plazo en el que se firmará la escritura definitiva del bien inmueble en cuestión.

- Las partes pueden arrepentirse de firmar la escritura a menos que se haya entregado la posesión del inmueble, que se hayan realizado actos que impliquen un principio de ejecución de las obligaciones asumidas, o que se haya previsto específicamente en el boleto de compraventa que las partes no tienen la posibilidad de arrepentirse.
- Si quien se arrepiente es el comprador, pierde el dinero entregado en concepto de seña.
- Si se arrepiente el vendedor, debe entregar el doble del importe entregado por el comprador.

Escrituración

La escrituración es el acto formal, que se realiza ante un Escribano Público, por medio del cual se perfecciona la transmisión del dominio de un bien inmueble.

De este modo, la escrituración de un bien inmueble:

- Es el acto más importante de todo el proceso de compraventa, pues hasta que no se escritura ante un Escribano Público, no se perfecciona la transmisión del dominio (dado que si no se escritura “frente a terceros” el inmueble sigue perteneciendo al vendedor). Esto explica la importancia de efectuar este acto de manera adecuada, conforme a las leyes argentinas.
- Una vez que se firma la escritura ante el Escribano Público, se procede a la inscripción de este acto en el Registro de la Propiedad.
- Si el vendedor no tiene derecho a arrepentirse, porque así fue estipulado entre las partes, pero se niega a escriturar, existirá la posibilidad de ejecutar lo que fuera convenido en el boleto de compraventa. En efecto, si el vendedor se niega a escriturar, se puede exigir la escrituración judicialmente.

Preguntas Frecuentes

- ✓ **¿Cómo puede asegurarse el comprador que el vendedor es, efectivamente, el dueño del inmueble?**

Para asegurarse que la persona que vende es propietaria del bien inmueble, se puede solicitar un informe de dominio al Registro de la Propiedad.

- ✓ **¿Quién redacta el boleto de compraventa?**

El boleto de compraventa es un instrumento privado que pueden redactar las partes de común acuerdo. Dada la importancia del acto, es recomendable que lo revise un escribano, abogado, o alguna persona de confianza.

✓ **¿Cuál es el plazo que se fija en el boleto de compraventa para escriturar?**

El plazo es fijado entre las partes, de común acuerdo. Generalmente se establece un plazo de no menos de 30 días corridos.

✓ **¿Debe realizarse la escritura ante un escribano público?**

Si, absolutamente. El Escribano Público redacta la escritura y hace un estudio de los antecedentes del título, con lo cual el comprador se asegura que el título del bien inmueble no contenga vicios. El Escribano se encarga, además, de inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente a la ubicación del inmueble.

✓ **¿Quién paga los honorarios del escribano?**

El comprador debe encargarse de costear los honorarios del escribano y tiene, además, la posibilidad de elegir al escribano que intervendrá en la operación.

✓ **¿Cuándo puede hacer uso del inmueble el comprador?**

Es frecuente que una vez que el comprador adquiere la posesión del inmueble, puede hacer uso del bien al firmar la escritura, pero esto suele depender del acuerdo al que arriben ambas partes.